

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה

מיונהל הנדסה-מחלקת תביע והשביח

מס' תכנית 54/552

התקבל ביום 7.9.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/54/552

שם תוכנית: רח' סולומון 3 – מרכז העיר – משפ' מכלוף

מחוז: השרון

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/54/552</p> <p>ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>ביום 26.3.14</p> <p>מנדט העירייה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאפשר הגדלה של דירה מס' 2 בלבד הרשומה ברשם המקרקעין כחלקת משנה 3, הקיימת בקומה א' של הבית המשותף הקיים בהיתר בחלקה בתוספת של 50 מ"ר עיקרי בחלק מקומת העמודים הנמצא בבעלות יוזם התכנית. תוספת זו באה להשלים שטחה של יחידת הדיור האמורה בשני מפלסיה ל-120 מ"ר. התוספת כוללת המחסן הקיים בקומת העמודים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' סולומון – מרכז העיר – משפ' מכלוף
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	נת/מק/54/552
1.3 מהדורות	שלב	1.028 דונם
	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף 1
	תאריך עדכון המהדורה	13.01.13
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א(א), 62א(א)(4), 62א(א)(8) ו-62א(א)(12) בהתאם למטרת התכנית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 186525 קואורדינטה X
693350 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת מגורים רוויה בלב העיר נתניה בגדה הצפונית של רחוב סלומון.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית מספר דירה
- השרון נתניה סלומון 3 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8271	מוסדר	חלק מהגוש	109	114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/100/ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	3459	14.06.87
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2844	26.8.82
נת/418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	844	11.05.61

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אבי צדפתי	30.06.14	—	13	—	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אבי צדפתי	13.01.13	1	—	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				—	1	—	רקע	נספח טבלת זכויות למעב מאושר

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהיים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

17.08.14

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8271/109	זוא"ל	פקס	054-2324403	טלפון	הפקודים 24 פרדסיה	תאגיד	רשות מקומית		037646676	שחר מכלוף	1.8.1
מוניש התוכנית											

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
זוא"ל	פקס	054-2324403	טלפון	הפקודים 24 פרדסיה	תאגיד	רשות מקומית		037646676	שחר מכלוף	1.8.2	
יוזם בפועל											

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
זוא"ל	פקס	054-2324403	טלפון	הפקודים 24 פרדסיה	תאגיד	רשות מקומית	037646676	שחר מכלוף / ואחרים	תואר	1.8.3	
בעלי עניין בקרקע											

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
avisarfati@012.net.il	09-8842335	052-2807000	09-8337168	הנסטע 3 נתניה 42300	תאגיד	רשות מקומית	25305	014114227	אבי צרפתי	אדריכל	עורך ראשי
Benny@walla.com	09-8820341	050-5202408	09-8343920	דוד המלך 11 נתניה	תאגיד	רשות מקומית	450		בני ליינבוץ	מורה מוסמך	מורה

17.08.14

תבנית הוראות מעודכנת לרלי 2009

עמוד 7 מתוך 19

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת הצפיפות וזכויות הבנייה המותרות בחלקה על מנת לאפשר הגדלת יחידת דיור קיימת עד 120 מ"ר שטחה הכולל.
תוספת שטח הבנייה הינה לדירה מסי 2 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת שטח יחיד מ-61.80 מ"ר עד 120 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(12) לחוק,
2. תוספת יחיד מ-11 ל-15 יחיד (קיימות 15 יחיד בהיתר) בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק,
3. שינוי קווי בניין מקדמי 10.0 מ', צדדי 6.6 מ' ואחורי 6.8 מ' לקדמי 8.0 מ', צדדי שמאלי 3.4 מ', צדדי ימני 3.2 מ' ואחורי 6.0 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. לא יותר פתח יציאה לחצר. לכיוון החצר יותרו חלונות בעלי סף תחתון בגובה 1.00 מ' מהרצפה לפחות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.028
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,220.00		50.00	1,170.00	מ"ר	מגורים
	15		4	11	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	תאי שטח	יעוד	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	109	אזור מגורים ב'
לא רלוונטי	לא רלוונטי	114	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע				מעב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	יעוד
87.55	900.00	אזור מגורים ב'	87.55	900.00	אזור מגורים ד'	87.55	אזור מגורים ד'
12.45	128.00	דרך מאושרת	12.45	128.00	דרך מאושרת	12.45	דרך מאושרת

17.08.14

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 9 מתוך 19

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	על התכנית יחולו זכויות והוראות תכנית נת/100/ש/1 על תיקוניה, למעט הוראות ששונות בתכנית זו.
ב.	זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו עפ"י טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע.
ג.	השטח בו מבוקשת התוספת בקומת הקרקע הוא בבעלות המבקש.
ד.	ההרחבה המבוקשת תהיה בקומת העמודים ותכלול המחסן הקיים. הכל בהיקף של עד 120 מ"ר וכניסה אחת ליחידת הדיור. הגישה לתוספת תהיה דרך הדירה הקיימת בקומה א' במדרגות פנימיות.
ה.	קווי הבניין לתוספת היא בתחום קווי הבניין של המבנה הקיים.
ו.	הדירה הקיימת בקומה א' תאוחד עם התוספת בקומת העמודים ותירשם בלשכת רשם המקרקעין כיחידת דיור אחת.
ז.	חומרי הגמר של התוספת יהיו בהתאמה מלאה לאלה של הבניין הקיים.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
א. דרך	
4.2.2 הוראות	
א.	כמפורט בחוק ועפ"י נת/7/400

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

מצעב מוצע	נת/מק/54/552 ראה הערה מס' (1)		שטחי בנייה מ"ר		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	שטח בנייה מ"ר	מספר יחיד	מספר יחיד	אחוזי בנייה כוללים (%)			
מגורש	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מס' תא שטח	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
ייעוד	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

(1) קיים בהיתר: 15 יחיד, מרות/מקלט + קי"ק + 3 קי" - 1,170 מ"ר בנייה (כולל סניגרת מרפסות).
 (2) התוספת היא רק לזריחה הקיימת בקומה א' של המבנה בלבד (זריחה מס' 2). גודל הזריחה הכולל: 58.01 מ"ר קיים בהיתר + 49.99 מ"ר מוצע + 12 מ"ר מס"ד = 120 מ"ר. התוספת היא בקומת הקרקע. התוספת לזריחה הקיימת היא בחלק מקומות הקרקע וכוללת המחסן הקיים.
 (3) עפ"י נת/400/7-1-נת/100/ש.1.
 (4) מרות/מקלט קיים.
 (5) ניתן יהא להגדיל את שטח הממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר.
 (6) קווי בניין אלה הם על פי ההיתר.

17.08.14

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.2. חנייה

על התכנית תחולנה תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג – 1983 ובהתאם להנחיות תקן החניה שתהיינה בתוקף בזמן הוצאות היתר בנייה.

6.3. תנאי למתן היתר

1. תנאי בהיתר בנייה לפי תכנית זו יהיה הגשת בקשה עפ"י תקנה 27 לתיקון צו בית משותף כך שהממ"ד המתוכנן (מחסן קיים בהיתר), תת-חלקה 1 ותת-חלקה 3 יאוחדו לתת-חלקה אחת, כך שתהיינה 15 תתי-חלקות בבניין בלבד.
2. תשלום ואו מתן ערבות בנקאית עד לרישום התוספת כחלק בלתי נפרד מהיחידה הקיימת בלשכת רשם המקרקעין.
3. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בבניין לאתר מוסדר.

6.4. ניקוז וטיפול במי נגר עילי

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמא/34/ב/4. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה לאשר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5. בנייה משמרת מים

הועדה המקומית תפעל בשיקול דעת לגבי סעיף זה על מנת לא לאפשר להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים באופן גורף.

6.6. סטייה ניכרת

שינוי מההוראה שבפרק 2:2 סעיף 4, שלשונה: "לא יותר פתח יציאה לחצר. לכיוון החצר יותרו חלונות בעלי סף תחתון בגובה 1.00 מ' מהרצפה לפחות", יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת) – היתשס"ב 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע לא רלוונטי****7.2. מימוש התוכנית מיידי**

8. חתימות

תאריך: 7.9.14	חתימה: סתך	שם: שחר מכלוף	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 24.08.14	חתימה: סתך	שם: אבי צרפתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 7.9.14	חתימה: סתך	שם: שחר מכלוף	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 7.9.14	חתימה: סתך	שם: שחר מכלוף ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/100/ש/1)

מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	יעוד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת			
												שרות	עיקרי	שרות (מ"ר)			עיקרי (מ"ר)
6.8	6.6	6.6	10.0	1	7 ע"ע	—	30.0	12	11	130	1,170 (2)	(2)	—	(2)	1,170 (1)	900	מגורים ד'
																128	דרך מאושרת

(1) 130%
 (2) עפ"י נת/7/400 ו-נת/100/ש/1